

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor č. j.: 743/2018-991

uzavřená dle § 2201 a následující zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
mezi:

Mendelova univerzita v Brně

se sídlem: Zemědělská 1/1665, 613 00 Brno – Černá Pole
IČ: 62156489
DIČ: CZ 62156489
bankovní spojení: Komerční banka Brno
č. ú.: 7200300237/0100

zastoupená: [REDAKCE]
ve věcech běžného
plnění smlouvy: [REDAKCE]
ve věcech technických: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“)

a

DesignBeat s.r.o.

se sídlem: Neumanova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav
zapsána: v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 155339
IČ: 28951301
DIČ: CZ 28951301
bankovní spojení: Fio Banka a. s.
č. ú.: 2600310538/2010

zastoupená: [REDAKCE]
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

(1) Pronajímatel je vlastníkem budovy p. č. 1/1 v k. ú. Brno – Černá Pole, zapsaného na listu vlastnictví č. 1147 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město a na něm situované stavby budovy A Mendelovy univerzity v Brně (dále též „budova A“). Předmět nájmu (nebytové prostory označené číslem místnosti N 3092 a N 3093 o celkové výměře 36,5 m²) v budově BA 01 - A je pronajímán bez vybavení movitými věcmi a to **pro účely kancelářské činnosti v rámci předmětu podnikání nájemce v oboru fotografických a knihařských služeb.**

(2) Nájemce konstatuje, že předmět nájmu je v souladu s účelem nájmu.

(3) Nájemce výslovně prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat činnost výhradně v souladu s vymezeným účelem nájmu.

(4) O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci sepiší smluvní strany předávací protokol, který bude zahrnovat popis aktuálního stavu předmětu nájmu vč. fotodokumentace.

II.

Doba trvání nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou tj. od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 s možností dalšího prodloužení.

(2) Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby a z důvodů uvedených v zákoně, dále na základě dohody smluvních stran ke kterémukoli datu, nebo na základě výpovědi dané kteroukoliv ze smluvních stran a to s výpovědní lhůtou tři měsíce. V případě hrubého porušení této smlouvy je výpovědní lhůta jeden měsíc. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

(3) Ustanovení § 2313 – 2315 občanského zákoníku se nepoužijí.

(4) Smluvní strany prohlašují, že nejsou ve stavu úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, ani nejsou v postavení dlužníka v insolvenčním řízení, ani jim není známo, že by byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto skutečnosti zapsány do obchodního rejstříku. V případě zahájení insolvenčního řízení s nájemcem jako dlužníkem je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

III.

Nájemné, provozní náklady, služby

(1) Nájemné a výše provozních nákladů je stanovena dohodou, ke změně dojde automaticky pouze v případě změny sazeb DPH.

(2) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli roční nájemné a provozní náklady dle níže uvedeného rozpisu (u plátce DPH se k nájemnému účtuje platná sazba DPH).

Nájemné				základní	Celkem
	výměra m ²	Kč/m ² /rok	nájemné	sazba DPH	
Objekt BA 01					
Místnost:					
N 3092	17,5 m ²	2.200,-	38.500,-	8.085,-	46.585,-
N 3093	19,0 m ²	2.200,-	41.800,-	8.778,-	50.578,-
Nájemné celkem			80.300,-	16.863,-	97.163,-
Provozní náklady	přímá úhrada	přefakturace	paušál		
El.energie			4.740,-	995,-	5.735,-
Vodné, stočné			800,-	168,-	968,-
Teplo			7.300,-	1.533,-	8.833,-
Odpad			1.000,-	210,-	1.210,-
Telefon			Ano		
internet			4.800,-	1.008,-	5.808,-
Parkování v areálu			6.000,-	1.260,-	7.260,-
Prov.nákl.celkem			24.640,-	5.174,-	29.814,-
Celkem			104.940,-	22.037,-	126.977,-

(3) Nájemce se zavazuje uhradit nájemné a provozní náklady stanovené paušální částkou **jednorázově předem**, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem s datem zdanitelného plnění 1. února daného kalendářního roku. Daňový doklad je splatný do 14 dnů ode dne doručení nájemci.

(4) Dopředu uhrazené nájemné bude nájemci vráceno za ty měsíce, které byly předplaceny a nájemce v těchto měsících již prostory nevyužíval, na základě řádně ukončeného nájemního vztahu.

IV.

Platnost a účinnost smlouvy

(1) Tato smlouva je uzavřena řádným zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby a z důvodů uvedených v zákoně, dále na základě dohody smluvních stran ke kterémukoli datu, nebo na základě výpovědi dané kteroukoli ze smluvních stran s 3 měsíční výpovědní lhůtou. V případě hrubého porušení této smlouvy je výpovědní lhůta 1 měsíční. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

V.

Povinnosti nájemce

(1) Nájemce se zavazuje podrobit se kontrolním opatřením pronajímatele, dbát čistoty v pronajatých i přístupových prostorách, nenarušovat provoz ostatních uživatelů, a dodržovat všechny vnitřní normy pronajímatele vztahujících se k předmětu nájmu.

(2) Nájemce odpovídá pronajímateli za způsobenou škodu s výjimkou běžného opotřebení.

(3) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání, užívat jej jen v souladu s právními předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, pouze za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a jiné předpisy. Dále se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a zdržet se při užívání předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele, případně další nájemce. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu v souladu s návodem na údržbu a jeho nezbytné opravy provádí nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele. Všechny případné stavební zásahy je nájemce povinen předem projednat a nechat písemně odsouhlasit pronajímatelem

(4) Požární ochranu a ostrahu si nájemce zabezpečí vlastními prostředky a nemá vůči pronajímateli žádné nároky.

(5) Nájemce je odpovědný za dodržování platných předpisů v oblasti životního prostředí.

(6) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

(7) Ke dni ukončení platnosti této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu v původním stavu s výjimkou běžného opotřebení.

VI.

Další povinnosti pronajímatele

(1) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s účelem nájmu nebytového prostoru spojeno.

(2) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.

(3) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

VII.

Sankce

(1) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.

(2) Nájemce se zavazuje uhradit pro případ prodlení s úhradou částek uvedených v čl. III. odst. 2 smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení. Nájemce bere na vědomí, že prodlení s úhradou nájemného i provozních nákladů delší než jeden měsíc, bude považováno za hrubé porušení této smlouvy.



VIII.

Závěrečná ustanovení

(1) Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

(3) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

(4) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a nájemce i pronajímatel obdrží po 2 paré.

V Brně dne

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
prof. RNDr. Ladislav Havel, CSc.
rektor

.....
Ing. Zbyněk Dufka
jednatel